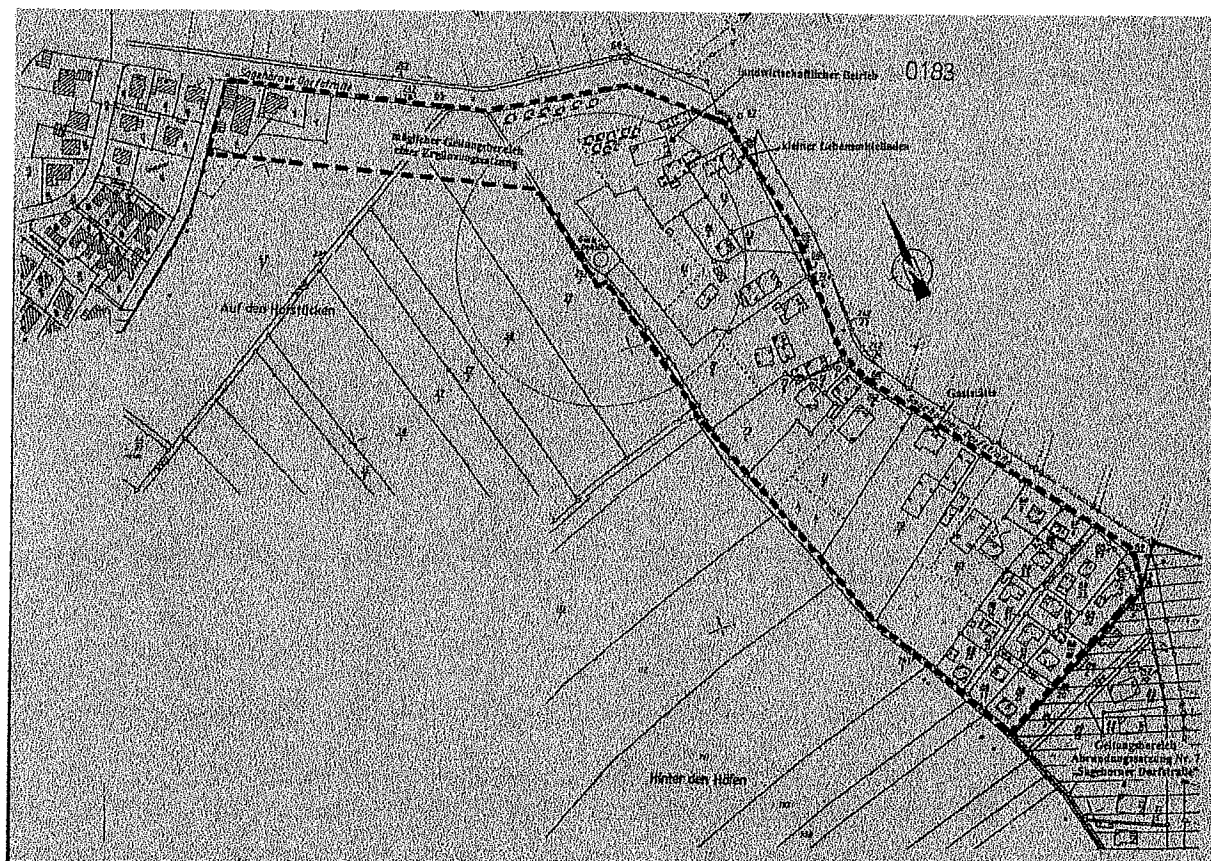


Gemeinde Oyten  
Landkreis Verden

**Innenbereichssatzung Nr. 12**  
**„Südlich Sagehorner Dorfstraße“**  
nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB



Aufgestellt von: Gemeinde Oyten  
-Bauamt-  
Hauptstraße 55  
28876 Oyten

**Satzung**  
**über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**  
**in der Gemeinde Oyten, Ortschaft Oyten-Sagehorn,**  
**Ergänzungssatzung Nr. 12 "Südlich Sagehorner Dorfstraße"**

Aufgrund der §§ 6 Abs. 1 und 40 Abs. 1 Ziff. 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.09.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 359, in der zur Zeit gültigen Fassung), in Verbindung mit § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141, zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I, Seite 2081) in der zur Zeit gültigen Fassung) hat der Rat der Gemeinde Oyten in seiner Sitzung am 10.04.2000 folgende Ergänzungssatzung beschlossen:

**§ 1**  
**Festlegung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Ausschnitt aus den Flurkarten der Flur 47 der Gemarkung Oyten im Maßstab ca. 1 : 2.000 gekennzeichnet (Anlage 1) und wird hiermit festgelegt.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung und mit der Aufschrift **Anlage 1 zur Ergänzungssatzung Nr. 12 "Südlich Sagehorner Dorfstraße"** versehen.

**§ 2**  
**Festsetzungen**

1. Bei der im Geltungsbereich mit MD gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein dörflich geprägtes Baugebiet.

Innerhalb dieses Bereiches sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen, landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
- Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und sonstiges in Hinsicht auf die Immissionsempfindlichkeit vergleichbares Wohnen,
- untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung, erforderliche Stellplätze, Carports und Garagen.

2. Bei der im Geltungsbereich mit MD 1 gekennzeichneten Fläche handelt es sich um ein dörflich geprägtes Baugebiet.

Innerhalb dieses Bereiches sind zulässig:

- Wohngebäude als Einzelhäuser und Doppelhäuser,
- Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt.
- untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung, erforderliche Stellplätze, Carports und Garagen.

Im gesamten Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung auf maximal 25 m<sup>2</sup> Grundfläche je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Hauptgebäude im Geltungsbereich festgesetzt.

Die auf den Flurstücken vorhandenen und in der Planzeichnung eingemessenen und durchnummerierten Bäume werden als erhaltenswerte Bäume festgesetzt und sind auf Dauer zu erhalten.

3. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation oder Vorflut ist nicht gestattet.

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweis

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) zu erfolgen.

Oyten, den

17. APR. 2000

  
Duhn  
Bürgermeister



  
Hartmann  
Gemeindedirektor

**Baumaufnahme Oyten**

Anlage zur Planunterlage

Nr.	Baumart	Stammdurchm.	Kronendurchm.
1	Eiche	0,8 m	14 m
2	Eiche	0,9 m	14 m
3	Eiche	1,1 m	16 m
4	Eiche	0,7 m	12 m
5	Eiche	0,8 m	12 m
6	Eiche	0,8 m	12 m
7	Eiche	1,0 m	14 m
8	Eiche	0,9 m	14 m
9	Eiche	0,6 m	12 m
10	Eiche	0,6 m	12 m
11	Eiche	0,5 m	10 m
12	Eiche	0,7 m	14 m
13	Eiche	0,7 m	14 m
14	Eiche	0,2 m	4 m
15	Eiche	0,25 m	5 m
16	Eiche	0,5 m	9 m
17	Eiche	0,5 m	10 m
18	Eiche	0,5 m	10 m
19	Eiche	0,8 m	14 m
20	Eiche	0,4 m	9 m
21	Eiche	0,3 m	7 m
22	Eiche	0,4 m	8 m
23	Eiche	0,7 m	14 m
24	Eiche	0,7 m	12 m
25	Eiche	0,5 m	10 m
26	Eiche	1,1 m	15 m
27	Eiche	0,5 m	10 m
28	Eiche	0,7 m	12 m
29	Eiche	0,9 m	14 m
30	Eiche	1,0 m	14 m
31	Eiche	0,9 m	14 m
32	Eiche	0,05 m	1,5 m
33	Eiche	1,0 m	14 m
34	Eiche	0,8 m	14 m
35	Eiche	0,8 m	14 m
36	Linde	0,1 m	3 m
37	Linde	0,2 m	5 m
38	Linde	0,25 m	6 m
39	Linde	0,1 m	3 m

Anlage 1 zur Innenbereichssatzung  
 Nr. 12 „Südlich-Sagehorner - Dorfstraße“

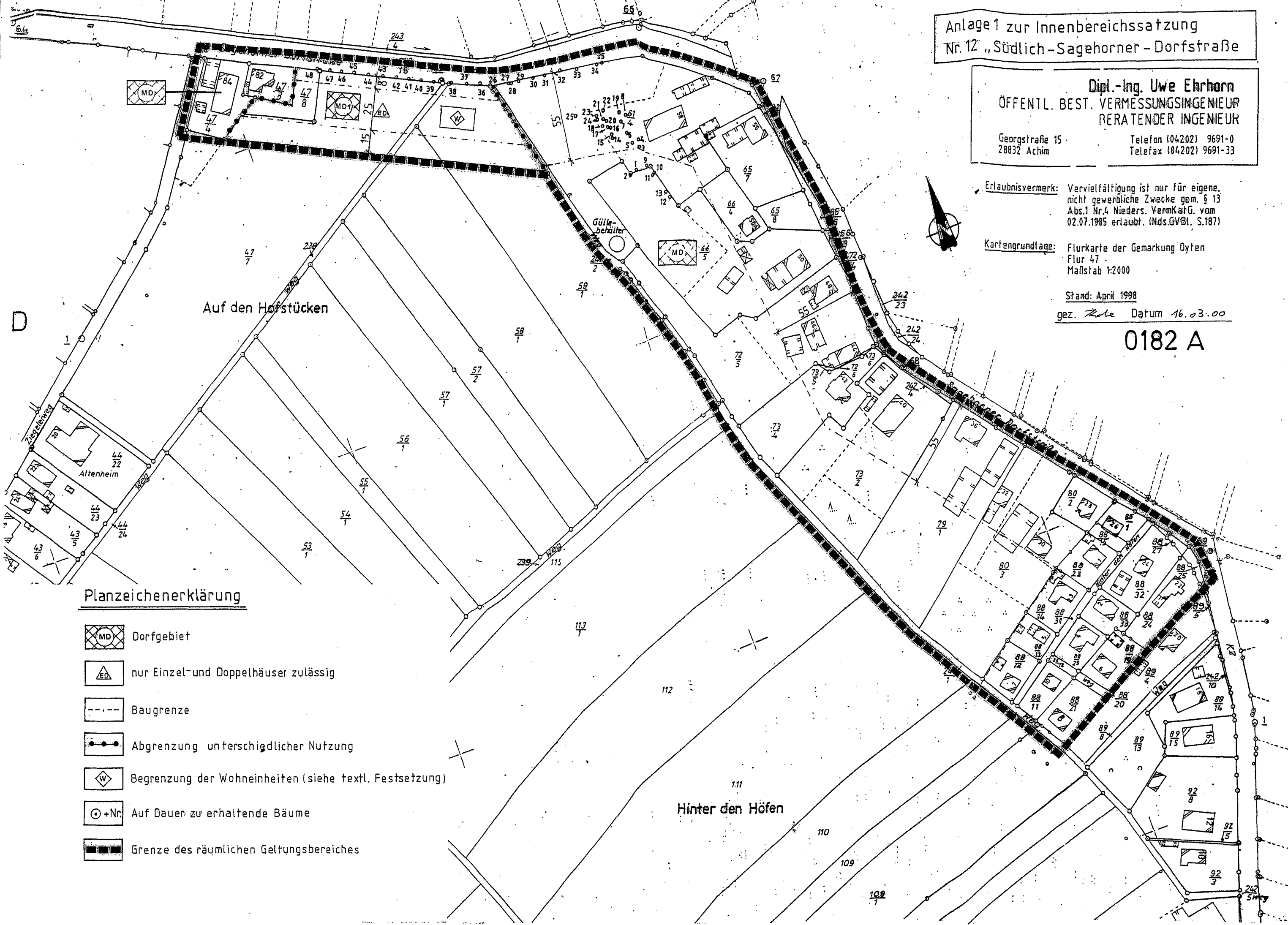
Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn  
 ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSINGENIEUR  
 BERATENDER INGENIEUR  
 Georgstraße 15 · 28832 Achim  
 Telefon (04202) 9691-0  
 Telefax (04202) 9691-33

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gem. § 13 Abs.1 Nr.4 Nieders. VermKatG. vom 02.07.1985 erlaubt. (Nds.GVBl. S.187)








Kartengrundlage: Flurkarte der Gemarkung Dyten Flur 47  
 Maßstab 1:2000

Stand: April 1998  
 gez. *Uwe Ehrhorn* Datum 16.03.00

0182 A



Planzeichenerklärung

-  Dorfgebiet
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Begrenzung der Wohneinheiten (siehe textl. Festsetzung)
-  Auf Dauer zu erhaltende Bäume
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Baumaufnahme Oyten**

Anlage zur Planunterlage

Nr.	Baumart	Stammdurchm.	Kronendurchm.
40	Linde	0,1 m	3 m
41	Linde	0,15 m	4 m
42	Linde	0,3 m	6 m
43	Linde	0,1 m	3 m
44	Linde	0,1 m	3 m
45	Ahorn	0,3 m	7 m
46	Linde	0,2 m	5 m
47	Linde	0,1 m	3 m
48	Linde	0,2 m	4 m

## Verfahrensvermerke

### **Beschluß zur Einleitung des Verfahrens:**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Oyten hat in seiner Sitzung am 25.05.1998 dem Vorentwurf der Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ zugestimmt und die Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### **Bürgerbeteiligung:**

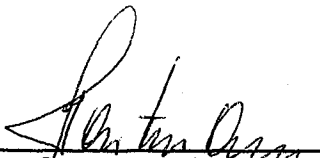
Den betroffenen Bürgern wurde in einer Bürgerbeteiligung am 23.06.1998 die Ziele und Zwecke sowie die evtl. Auswirkungen der Innenbereichssatzung erläutert. Weiterhin wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit Anregungen und Hinweise vorzutragen.

### **Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange:**

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.07.1999 die Entwurfsunterlagen übersandt. Ihnen wurde bis zum 06.08.1999 die Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

Oyten, den 1 7. APR. 2000



  
Gemeindedirektor

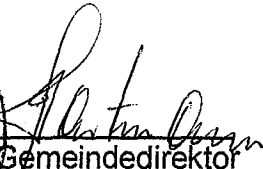
### **Satzungsbeschluß:**

Der Rat der Gemeinde Oyten hat die Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ nach Prüfung der Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 10.04.2000 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Oyten, den 1 7. APR. 2000

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

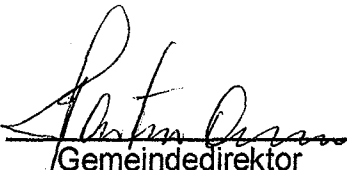
### **Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluß der Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Verden bekanntgemacht worden.

Die Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ ist damit rechtskräftig geworden.

Oyten, den 1 7. APR. 2000



  
Gemeindedirektor

## Inhaltsverzeichnis

- I. Begründung zur  
**Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“**
1. Vorbemerkung – Geltungsbereich
2. Planungsvorgaben
  - 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1997 für den Landkreis Verden
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Gemeindeentwicklungsplan
3. Ziele der Innenbereichssatzung
4. Festsetzungen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgung

### Anlagen:

1. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000
2. Innenbereichsplanentwurf im Maßstab 1 : 2.000

# **I. Begründung zur Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“**

## **1. Vorbemerkung – Geltungsbereich**

Zur Deckung des örtlichen Wohnungsbedarfes und zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in der Ortschaft Oyten-Sagehorn soll die Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ erlassen werden. Da insgesamt nur noch begrenzte Baulandpotentiale innerhalb der Ortschaft bestehen, sollen mit der Innenbereichssatzung etwa 10 bis 15 Familienheime realisiert werden.

Das Plangebiet ist etwa 4,5 ha groß und liegt in der Ortschaft Oyten-Sagehorn zwischen den Gemeindestraßen Ziegeleiweg, Sagehorner Dorfstraße (im östlichen Teil als Kreisstraße) und der Straße Hinter den Höfen. An der Straße Hinter den Höfen ist eine Bebauung mit ausschließlich Einfamilienhäusern vorhanden, im nordöstlichen Teilbereich in zwei Baureihen. Entlang der Sagehorner Dorfstraße sind Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, eine Gaststätte, ein Lebensmittelladen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde seitens der Landwirtschaftskammer Hannover-Bezirksstelle Bremervörde-mitgeteilt, daß aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung der Innenbereichssatzung bestehen. Der im Satzungsgebiet liegende landwirtschaftliche Betrieb, der derzeit noch als extensiv wirtschaftender Nebenerwerbsbetrieb betrieben wird, soll angabengemäß aus Altersgründen die Landwirtschaft im Jahre 2002 aufgegeben werden. Durch Umstellung der Tierhaltung von Gülle auf Festmist soll der im Randbereich des Plangebietes liegende Güllebehälter nicht mehr genutzt werden. Somit bleibt festzustellen, daß spätestens im Jahre 2002 keine Nutzungskonflikte durch das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen entstehen können. Im rückwärtigen, westlich unbebauten Bereich befinden sich zur Zeit mehrere Garten-, Rasen- bzw. Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke der Flur 47 in der Gemarkung Oyten welche in der Anlage 1 zur Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ sich im Geltungsbereich befinden.

Mit der Bearbeitung des Satzungsentwurfes wurde das Bauamt der Gemeinde Oyten beauftragt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 1997 für den Landkreis Verden**

Gemäß dem RROP gehört das Gebiet der Gemeinde Oyten zu einem Siedlungsschwerpunkt mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe. Zur Sicherung des benötigten Wohnbedarfs ist eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und wünschenswert. Insgesamt steht die Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Die zu bebauenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oyten als gemischte Bauflächen dargestellt. Die raumordnerischen Belange sind in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Der beabsichtigte Erlass der Innenbereichssatzung entspricht damit den Zielsetzungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **2.3 Gemeindeentwicklungsplan**

In der endgültigen Fassung von 1994 des Gemeindeentwicklungsplanes der Gemeinde Oyten ist der Ortsteil Sagehorn als wichtige Baulandreserve für den Gesamort dargestellt. Er liegt günstig zum Bahnhof, zur Schule und zur Ortsmitte. Die beabsichtigte Innenbereichssatzung Nr. 12 „Südlich Sagehorner Dorfstraße“ ist somit aus den Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungsplanes abgeleitet.

### **3. Ziele der Innenbereichssatzung**

Ziel dieser Satzung soll es sein, den unbeplanten Innenbereich städtebaulich sinn- und maßvoll, der baulichen Nutzung entsprechend, dem angrenzend geprägten Wohnbereich zuzuführen.

### **4. Festsetzungen im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung**

In dem Bereich, in dem durch den Erlaß dieser Innenbereichssatzung erstmals Baurechte vermittelt werden (in der Planzeichnung als MD 1 gekennzeichnet), soll die überbaubare Fläche auf eine Bautiefe von 25 m festgesetzt werden. Innerhalb dieser Fläche wird lediglich eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern ermöglicht. Die maximale Zahl der Wohnungen wird auf zwei je Hauseinheit bei Einfamilienhausbebauung und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Eine Bebauung mit Reihen- bzw. Mehrfamilienhäusern soll dadurch vermieden werden. Dieses ist ausdrückliche Planungsvorgabe der politischen Gremien der Gemeinde Oyten und fügt sich in die bereits vorhandene Randbebauung innerhalb des Geltungsbereiches ein.

Die auf den Flurstücken vorhandenen und in der Planzeichnung eingemessenen und durchnummerierten Bäume werden als erhaltenswerte und ortsprägende Bäume festgesetzt und sollen auf Dauer geschützt werden.

### **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Satzung wirkt sich nur insoweit auf Natur und Landschaft aus, als durch sie neue Baurechte entstehen, die bisher nicht gegeben waren. In einem städtebaulichem Vertrag werden konkret die zu verwendenden Arten, Qualitäten und Mengen geregelt. Hierin werden die derzeitigen Eigentümer verpflichtet, bei der Bebauung der Grundstücke, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode eine Ortsrandbegrünung mit Feldgehölzen anzulegen.

Soweit die Satzung nichts anderes festsetzt, regelt § 34 Abs. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, und zwar in der Weise, daß ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **6. Ver- und Entsorgung**

Für das Satzungsgebiet wird eine ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, TV und Radio durch die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze prinzipiell sichergestellt. Die Einzelheiten der technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des rahmensetzenden Satzungsverfahrens.

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt über das Kanalsystem der Gemeinde Oyten mit Anschluß an die Gemeinschaftskläranlage Oyten/Ottersberg. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Oyten/Ottersberg.


Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge sichergestellt. Das Niederschlagswasser ist innerhalb der eigenen Grundstücksgrenzen zu versickern bzw. zu verrieseln. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Verden.

Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke wird durch Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten von den derzeitigen Grundstückseigentümern sichergestellt, welche im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

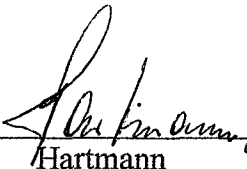
**Hinweis**

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Verden) zu erfolgen.

Oyten, den 17. APR 2000

  
\_\_\_\_\_  
Duhn  
Bürgermeister



  
\_\_\_\_\_  
Hartmann  
Gemeindedirektor